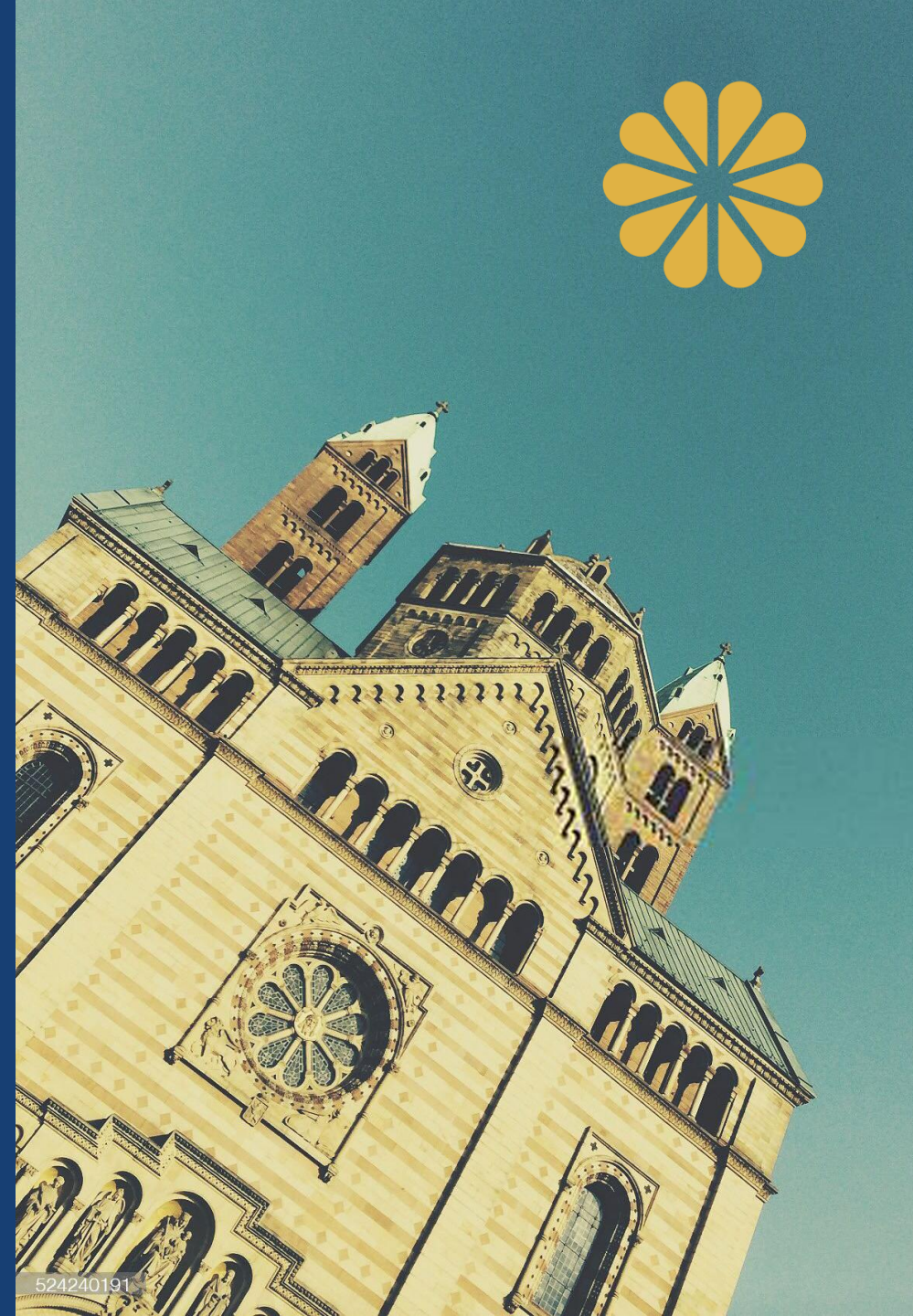


ASBK 06.05.2025

**Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025,
"Wohnungsbauturbo" in Verbindung mit den
Änderungen des Baugesetzbuchs
hier: Festlegung der Vorgehensweise zur Anwendung
des Bauturbos in der Stadt Speyer**

520, Stadtplanung

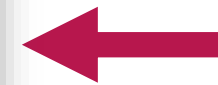


524240191

Synopse der Ergänzung der Vorlage

Beschlussempfehlung zum Zustimmungsverfahren

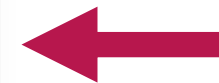
ASBV am 24.03.2026	ASBV am 06.05.2026 / STR am 25.06.2026
Beschlussempfehlung	Beschlussempfehlung
1. Zustimmung der Gemeinde	1. Zustimmung der Gemeinde
a. Die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach §36a BauGB zu Vorhaben mit 10 oder mehr Wohneinheiten erfolgt durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr (...)	a. Die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach §36a BauGB zu Vorhaben mit 3 oder mehr Wohneinheiten erfolgt durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr (...).
b. Die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach §36a BauGB zu Vorhaben unter 10 Wohneinheiten erfolgt als Geschäft der laufenden Verwaltung (...).	b. Die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach §36a BauGB zu Vorhaben unter 3 Wohneinheiten erfolgt als Geschäft der laufenden Verwaltung (...).
c. Über Einzelfälle mit weniger als 10 WE, aber mit einer besonderen städtebaulichen Relevanz, entscheidet der Ausschuss für Stadtentwicklung Bauen und Verkehr unter Berücksichtigung der unter Anlage 1 dieser Vorlage genannten Leitlinien und Kriterien.	c. Über Einzelfälle mit weniger als 3 Wohneinheiten , aber mit einer besonderen städtebaulichen Relevanz, entscheidet der Ausschuss für Stadtentwicklung Bauen und Verkehr unter Berücksichtigung der unter Anlage 1 dieser Vorlage genannten Leitlinien und Kriterien.



≥ 3 anstatt ≥ 10 WE



< 3 anstatt < 10 WE



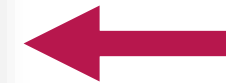
< 3 anstatt < 10 WE



Synopse der Ergänzung der Vorlage

Beschlussempfehlung zu den Leitlinien

ASBV am 24.03.2026	ASBV am 06.05.2026 / STR am 25.06.2026
2. Leitlinien zur Anwendung des Bauturbos	2. Leitlinien zur Anwendung des Bauturbos
Die unter Anlage 1 dieser Vorlage dargelegten Leitlinien und Kriterien zur Entscheidung über die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36 a BauGB für Vorhaben nach den §§ 31 Abs.3, 34 Abs.3b und 246e BauGB werden beschlossen und zukünftig angewendet.	<p>a. Die unter Anlage 1 dieser Vorlage dargelegten Leitlinien und Kriterien zur Entscheidung über die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36 a BauGB für Vorhaben nach den §§ 31 Abs.3, 34 Abs.3b und 246e BauGB werden beschlossen und zukünftig angewendet.</p> <p>(ERGÄNZUNG)</p> <p>b. Die Verwaltung wird nach einem Jahr einen Erfahrungsbericht zur Anwendung des Bauturbos vorlegen und ggfs. Anpassungen der Leitlinien vorschlagen. Sollte sich aus der Praxis eine notwendige Änderung vor Ablauf des Jahres ergeben, wird die Verwaltung dies entsprechend in den Gremien bekannt geben. Alle Änderungen der Leitlinien erfordern einen Beschluss durch die städtischen Gremien.</p>



Erfahrungsbericht
als Teil des
Beschlusstextes

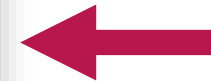


Synopse der Ergänzung der Vorlage

Leitlinien



ASBV am 24.03.2026	ASBV am 06.05.2026 / STR am 25.06.2026
3.2 Leitlinien und Kriterien der Stadt Speyer für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB	
<p>(1) Es handelt sich um Bauvorhaben ab einer <u>zusätzlichen Wohneinheit</u>, die insbesondere der Zielrichtung des Wohnungsmarktkonzeptes entspricht (in Mehrfamilienhäusern, barrierefreie Wohnungen, Wohnungen für Senioren). Ab 3 Wohneinheiten muss die Sozialquote von mindestens 35 % erfüllt werden.</p>	<p>(1) Es handelt sich um Bauvorhaben ab einer <u>zusätzlichen Wohneinheit</u>, die insbesondere der Zielrichtung des Wohnungsmarktkonzeptes entspricht (in Mehrfamilienhäusern, barrierefreie Wohnungen, Wohnungen für Senioren). Ab 3 Wohneinheiten muss die Sozialquote von mindestens 35 % erfüllt werden.</p> <p>(ERGÄNZUNG) Die Zustimmung für Wohnbauprojekte kann versagt werden, wenn auf dem Grundstück zweckentfremdeter Wohnraum (z.B. bei Leerstand oder Ferienwohnung/en) besteht und dieser nicht beseitigt wird. Für die Errichtung von Ferienwohnungen kann der Bauturbo nicht angewendet werden.</p>
<p>(2) Die Bauvorhaben liegen in einem <u>Wohn- oder gemischten Gebiet</u> (gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans oder entsprechenden faktischen Gebiete nach § 34 BauGB). Keine Zustimmung für Vorhaben in Gewerbe- und Industriegebieten.</p>	<p>(2) Die Bauvorhaben liegen in einem <u>Wohn- oder gemischten Gebiet</u> (gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans oder entsprechenden faktischen Gebiete nach § 34 BauGB). Keine Zustimmung für Vorhaben in Gewerbe- und Industriegebieten,</p> <p>(ERGÄNZUNG) sowie auch für eine an diese Gebiete heranrückende Wohnbebauung.</p>



Berücksichtigung von Zweckentfremdungen



Berücksichtigung von heranrückender Wohnbebauung



Synopse der Ergänzung der Vorlage

Leitlinien



ASBV am 24.03.2026	ASBV am 06.05.2026 / STR am 25.06.2026
3.2 Leitlinien und Kriterien der Stadt Speyer für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB	
<p>(13) Der Vorhabenträger hat sich durch einen <u>städttebaulichen Vertrag</u> gemäß § 11 BauGB zu verpflichten, projektspezifische Vorgaben (Bedingungen) einzuhalten. Hierzu gehören insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">• Umsetzungsverpflichtung innerhalb von 5 Jahren• Einhaltung der Sozialquote, auch bei Vorhaben unter 10 Wohneinheiten.• Durchführung von grünplanerischen Maßnahmen, ggfs. auch Kompensationsmaßnahmen, welche eine klimafreundliche und klimaresiliente Siedlungsentwicklung fördern.• Ggfs. Beteiligung des Vorhabenträgers an infrastrukturellen Folgekosten• Mitwirken an der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit	<p>(13) Der Vorhabenträger hat sich durch einen <u>städttebaulichen Vertrag</u> gemäß § 11 BauGB zu verpflichten, projektspezifische Vorgaben (Bedingungen) einzuhalten. Hierzu gehören insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">• Umsetzungsverpflichtung innerhalb von 5 Jahren• Einhaltung der Sozialquote, bei Vorhaben mit 3 oder mehr Wohneinheiten• (ERGÄNZUNG) Regelungen zur Beseitigung von Zweckentfremdungen• Durchführung von grünplanerischen Maßnahmen, ggfs. auch Kompensationsmaßnahmen, welche eine klimafreundliche und klimaresiliente Siedlungsentwicklung fördern.• Ggfs. Beteiligung des Vorhabenträgers an infrastrukturellen Folgekosten• Mitwirken an der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit



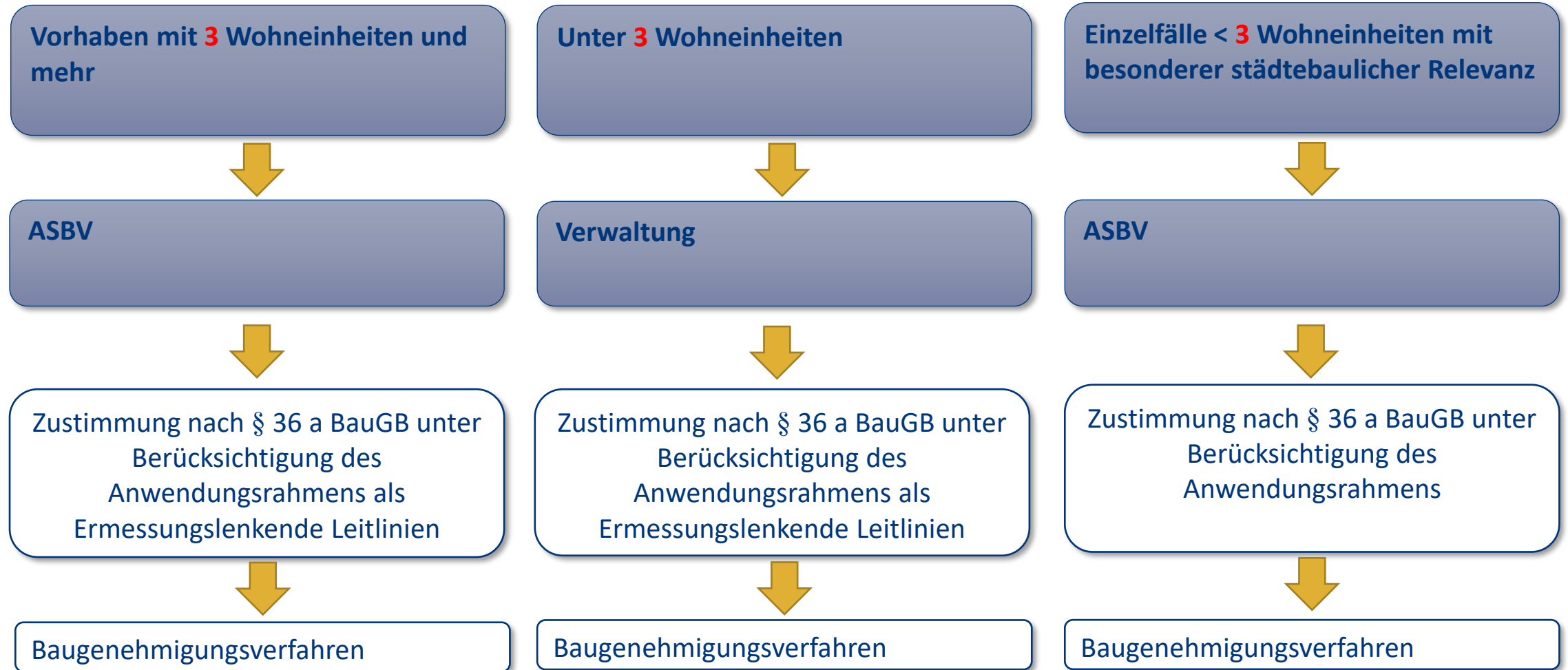
Redaktionell richtig gestellt



Berücksichtigung von Zweckentfremdungen



Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB



ANWENDUNGSRAHMEN

Leitlinien und Kriterien der Stadt Speyer für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB



- (1) Es handelt sich um Bauvorhaben ab einer zusätzlichen Wohneinheit, die insbesondere der Zielrichtung des Wohnungsmarktkonzeptes entspricht (in Mehrfamilienhäusern, barrierefreie Wohnungen, Wohnungen für Senioren). Ab 3 Wohneinheiten muss die Sozialquote von mindestens 35 % erfüllt werden. *Die Zustimmung für Wohnbauprojekte kann versagt werden, wenn auf dem Grundstück zweckentfremdeter Wohnraum (z.B. bei Leerstand oder Ferienwohnung/en) besteht und dieser nicht beseitigt wird. Für die Errichtung von Ferienwohnungen kann der Bauturbo nicht angewendet werden.*



- (2) Die Bauvorhaben liegen in einem Wohn- oder gemischten Gebiet (gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans oder entsprechenden faktischen Gebiete nach § 34 BauGB). Keine Zustimmung für Vorhaben in Gewerbe- und Industriegebieten, *sowie auch für eine an diese Gebiete heranrückende Wohnbebauung.*



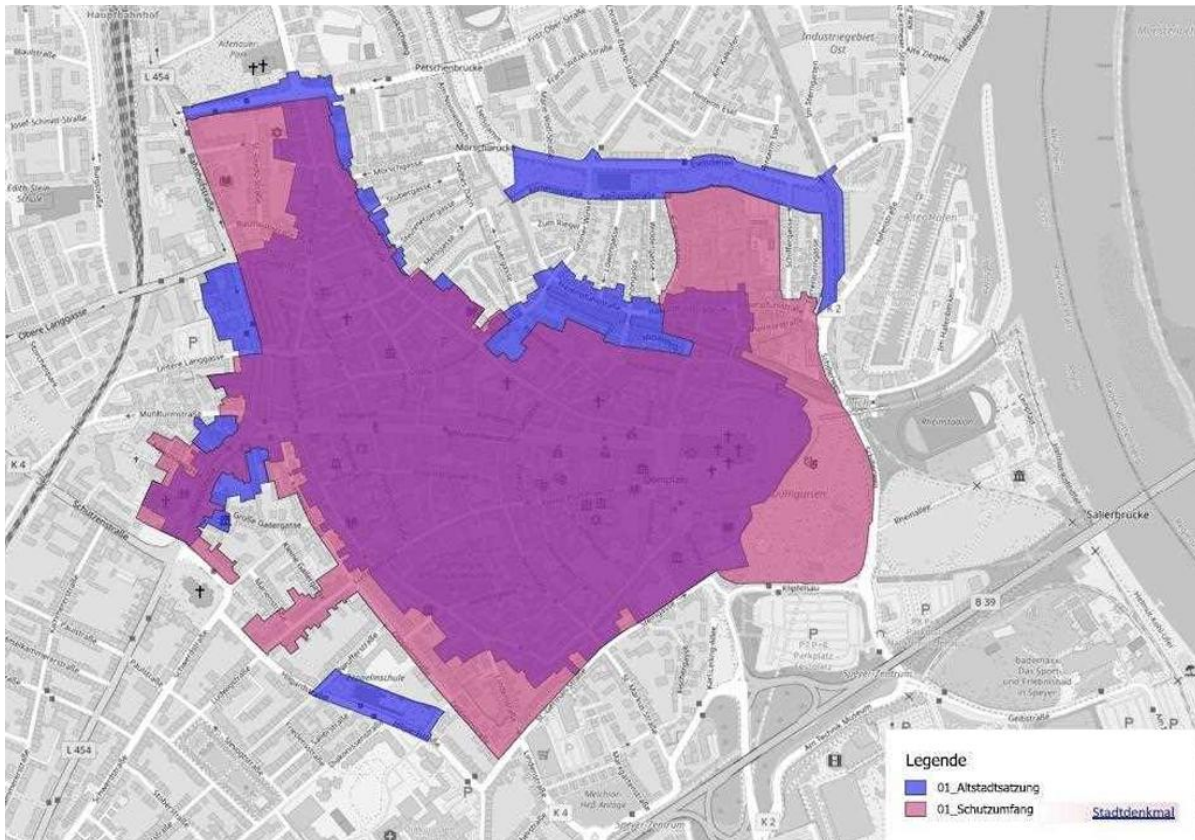
- (3) Der Bauturbo ist generell nicht bei Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen anzuwenden. Genehmigungen von Außenbereichsvorhaben des Wohnungsbaus im Rahmen des Bauturbo sind ausgeschlossen.



Leitlinien und Kriterien der Stadt Speyer für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB



(4) Der Bauturbo findet keine Anwendung in verdichteten Altstadtbereichen (Geltungsbereich der Altstadtsatzung und/oder des Stadtdenkmals).



Geltungsbereiche

-  Stadtdenkmal
-  Altstadtsatzung



Leitlinien und Kriterien der Stadt Speyer für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB



(5) Der Bauturbo soll nicht im Geltungsbereich von jüngeren Bebauungsplänen (insbesondere auch von Vorhaben- und Erschließungsplänen), deren Satzungsbeschluss i.d.R. weniger als 7 Jahre zurückliegt, angewendet werden.



(6) Die städtebaulichen Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung (insbesondere hinsichtlich GRZ und GFZ) nach BauNVO werden eingehalten.



(7) Die grünordnerischen Festsetzungen eines Bebauungsplans dürfen nicht beeinträchtigt werden, andernfalls ist ein Nachweis für eine gleichwertige ökologische Alternative vorzulegen. Die Regelungen der Begrünungssatzung der Stadt Speyer sind einzuhalten. Die Anwendung des Bauturbos auf im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen ist ausgeschlossen.



(8) Die Bauvorhaben entsprechen den beschlossenen städtebaulichen Plänen und Programmen der Stadt Speyer (v.a. Wohnungsmarktkonzept, Freiraumentwicklungskonzept, Flächenprogramm Wohnen).



Leitlinien und Kriterien der Stadt Speyer für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB



(9) Durch die Anwendung des Bauturbos dürfen keine Präzedenzfälle geschaffen werden, die zur Funktionslosigkeit eines Bebauungsplanes führen oder den Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB verändert.



(10) Die Bauvorhaben müssen bereits erschlossen sein und erfordern keine neue öffentliche Erschließung.



(11) Sämtliche nachbarschützende Normen werden eingehalten (insbesondere Abstandsflächen, Gebot der Rücksichtnahme).



(12) Die Verwaltung wird für Vorhaben, die in besonderem Maße öffentliche bzw. nachbarrechtliche Interessen berühren, Öffentlichkeitsbeteiligungen durchführen.



Leitlinien und Kriterien der Stadt Speyer für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB



(13) Der Vorhabenträger hat sich durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zu verpflichten, projektspezifische Vorgaben (Bedingungen) einzuhalten. Hierzu gehören insbesondere:

- Umsetzungsverpflichtung innerhalb von 5 Jahren
- Einhaltung der Sozialquote, *bei Vorhaben mit 3 oder mehr Wohneinheiten.*
- *Regelungen zur Beseitigung von Zweckentfremdungen*
- Durchführung von grünplanerischen Maßnahmen, ggfs. auch Kompensationsmaßnahmen, welche eine klimafreundliche und klimaresiliente Siedlungsentwicklung fördern
- Ggfs. Beteiligung des Vorhabenträgers an infrastrukturellen Folgekosten
- Mitwirken an der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit



Leitlinien und Kriterien der Stadt Speyer für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB



Nebenbestimmungen:

- (1) Abweichungen von den o.g. Leitlinien sind für begründete Einzelfälle möglich, bedürfen aber dann der Zustimmung durch den ASBV.
- (2) Für Bauvorhaben, die diesen Kriterien nicht entsprechen, kann (wie bisher auch) über die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen Baurecht geschaffen werden.
- (3) Die Erteilung einer Zustimmung ersetzt nicht das Baugenehmigungsverfahren. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit ist im anschließenden Verfahren eigenständig zu prüfen.



Wesentliche Inhalte des Gesetzes „Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“

§ 31 Abs. 3 BauGB

Erweiterung Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen des Bebauungsplans

§ 34 Abs. 3b BauGB

Erweiterte Möglichkeit zur Abweichung vom Einfügungsgebot im unbeplanten Innenbereich

§ 246e BauGB

Abweichung von bauplanungsrechtlichen Vorschriften zugunsten des Wohnungsbaus – Befristete Sonderregelung (sog. Bauturbo)

§ 36a BauGB Zustimmung der Gemeinde

- „**Bauturbo**“ eröffnet zusätzliche **Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten** im Bauplanungsrecht
 - Vorhaben möglich, für die sonst **Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplans erforderlich**
 - Umsetzung erfordert **Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB**
- ⇒ Sicherung von **geordneter städtebaulicher Entwicklung** und **kommunaler Planungshoheit**
- ⇒ Zustimmung gilt als „**bebauungsplanersetzende Zustimmung**“ (Ersatz für Bauleitplanung)
- **Zustimmung** gilt als **erteilt nach 3 Monaten**, bei Öffentlichkeitsbeteiligung **nach 4 Monaten**, wenn keine Ablehnung erfolgt



Anwendung des Bauturbo

Chancen...



Beschleunigung von Verfahren, Schaffung von Wohnraum



Flexibleres Handeln, mehr Handlungsspielräumen



Kostensparnis für Vorhabenträger und Gemeinde

... und Risiken



Zunehmende Verdichtung



Nachbarschaftskonflikte



eingeschränkte städtebauliche Steuerungsmöglichkeiten



Rechtsrisiko, sorgfältige Prüfung aufgrund Zeitdruck erschwert



Erwartungsmanagement

→ Zustimmungsübertragung an ASBV / Verwaltung: Schnelles Handeln ermöglichen

→ Anwendungsrahmen: Chancen optimieren, Risiken minimieren



 **VIELEN DANK!**



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!



Abt. 520 Stadtplanung

Maximilianstraße 100
67346 Speyer



SPEYER

www.speyer.de